



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter in Buchen

Auftraggeber: Aldi GmbH & Co. KG, Helmstadt

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 29.01.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklungen	5
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
1. Makrostandort Buchen	9
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	11
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	13
1. Mikrostandort „F.-X.-Schmerbeck-Straße“	13
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	16
3. Bewertung des Integrationsgebots	17
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	18
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Umsatzprognose für die beiden Lebensmitteldiscounter und den Gesamtstandort	21
3.1 Umsatzprognose Aldi und Lidl	22
3.2 Gesamtstandort	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	23
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	25
1. Angebotssituation in Buchen	25
2. Angebotssituation im Untersuchungsraum	26
3. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	27
4. Umsatzumlenkungen des Gesamtvorhabens	27
5. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
6. Bewertung des Beeinträchtungsverbots	30
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Firma Aldi Süd unterhält wie auch die Firma Lidl in der Stadt Buchen seit geraumer Zeit in der F.-X.-Schmerbeck-Straße jeweils eine Filiale. Um den sich wandelnden Kundenanforderungen (u.a. Warenpräsentation, Gangbreite) einerseits, aber auch den logistischen Anforderungen der Betreiber (z.B. Lagerflächen, Warenumschlagsprozesse) andererseits gerecht zu werden, planen die beiden Lebensmittelanbieter die jeweiligen Bestandsverkaufsflächen (beide jeweils rd. 900 m²) zu optimieren. In diesem Zusammenhang wird die Verkaufsflächenerweiterung der Filialen auf jeweils rd. 1.300 m² verfolgt. Die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens beträgt 2.600 m².

Die Grundstücke der Bestandsmärkte befinden sich bereits in einem Sondergebiet i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, wobei die Verkaufsflächen festgeschrieben sind. Zur Realisierung des Gesamtvorhabens müssen die textlichen Festsetzungen an die Planung angepasst werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse somit die Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl mit jeweils ca. 1.300 m² VK zu untersuchen. Da die Vorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegen, **sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens mit 2.600 m² Gesamtverkaufsfläche im Detail darzustellen und zu bewerten.**

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Buchen
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Buchen und ggf. im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte am Standort
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung des Gesamtvorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar
 - Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Mai 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

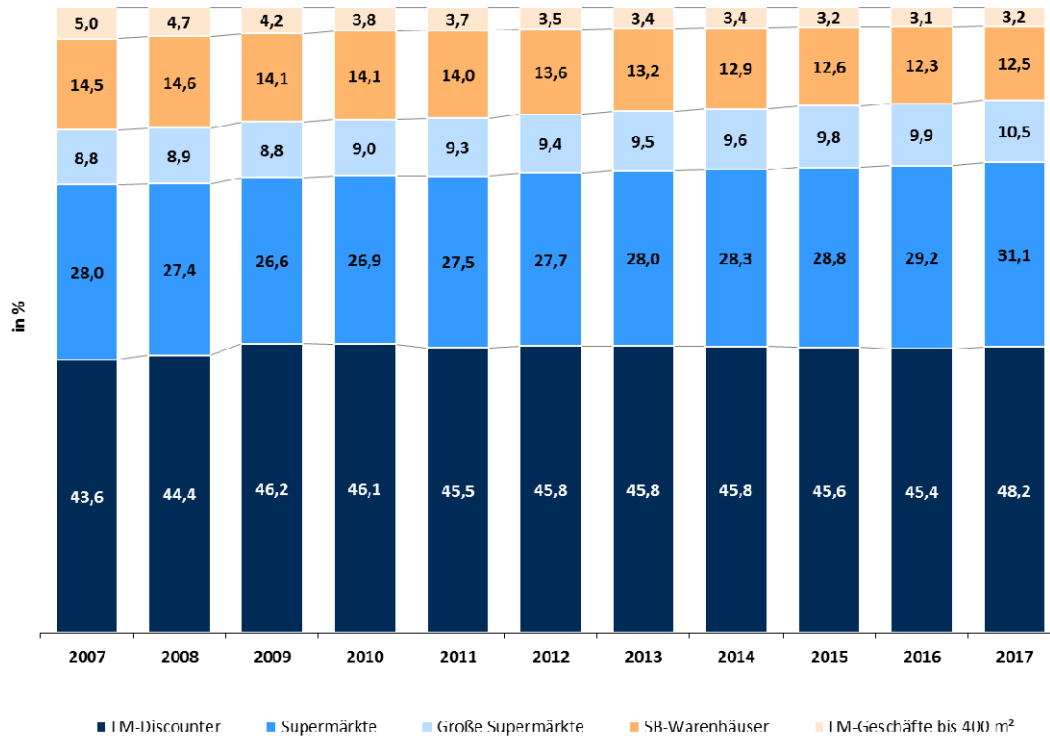
3. Marktentwicklungen

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und (Große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:²

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment³ anbietet.

² Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2017, S. 365.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁴ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m ² VK)		Supermarkt (Ø 982 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle,

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfoodbereichs ausdrückt (max. 15 %).

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Die Vergrößerung der Märkte geht dabei sowohl bei Aldi als auch bei Lidl mit einer **Schaffung eines modernen Ladenbaus** einher. Insgesamt wird mit den neuen Filialen v. a. dem Ziel einer Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen Rechnung getragen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit der Märkte erhöht, sodass an die demografische Entwicklung angepasste, alten- und behindertengerechte Verkaufsgebäude entstehen. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb der Märkte deutlich an. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Großteil der jeweiligen Verkaufsflächenzuwächse auf die Verkehrsflächen entfällt. Hingegen wächst die Regalierungslänge in beiden Märkten lediglich geringfügig an.

Hinzu kommen sowohl bei Aldi als auch bei Lidl der Wunsch nach einer **optimierten Warenpräsentation und -logistik** (um durch eine fast durchgängig sortenreine Palettierung im Verkaufsraum Kostensenkungen zu erzielen) sowie eine Senkung von Heizkosten durch eine moderne Bauweise. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung der Verkaufsräume auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Discountmärkte sind **Filialbetriebe**, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei den Märkten in Buchen handelt es sich sowohl bei Aldi als auch bei Lidl jeweils um typische Filialen. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Buchen nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

Anhand der obigen Daten können die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl als Anbieter eingeordnet werden, deren Angebotsschwerpunkte eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegen. Insofern ist das Gesamtvorhaben ebenfalls eindeutig als Vorhaben der Nahversorgung zu bewerten.

II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Makrostandort Buchen

Die **Stadt Buchen** liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und nimmt gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (alle ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Mosbach und Tauberbischofsheim liegen in ca. 30 km Entfernung, die Oberzentren Heilbronn, Würzburg und Heidelberg sind ca. 60 km entfernt.

Die **verkehrliche Anbindung** Buchens erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 27 (Heilbronn – Mosbach – Würzburg), welche südlich und östlich der Kernstadt verläuft und diese über vier Anschlussstellen (Buchen-Süd, Zubringer Autobahnauffahrt Osterburken, Buchen-Mitte und -Nord) anbindet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 20 km Entfernung an der A 81 (Stuttgart – Würzburg). Die Kernstadt selbst ist über ein strahlenförmiges Netz von Kreis- und Landesstraßen sehr gut erschlossen. Um die historische Innenstadt herum befindet sich eine Art Stadtring (Walldürner Straße, Am Haag, Schüttstraße, Amtsstraße und Vorstadtstraße).

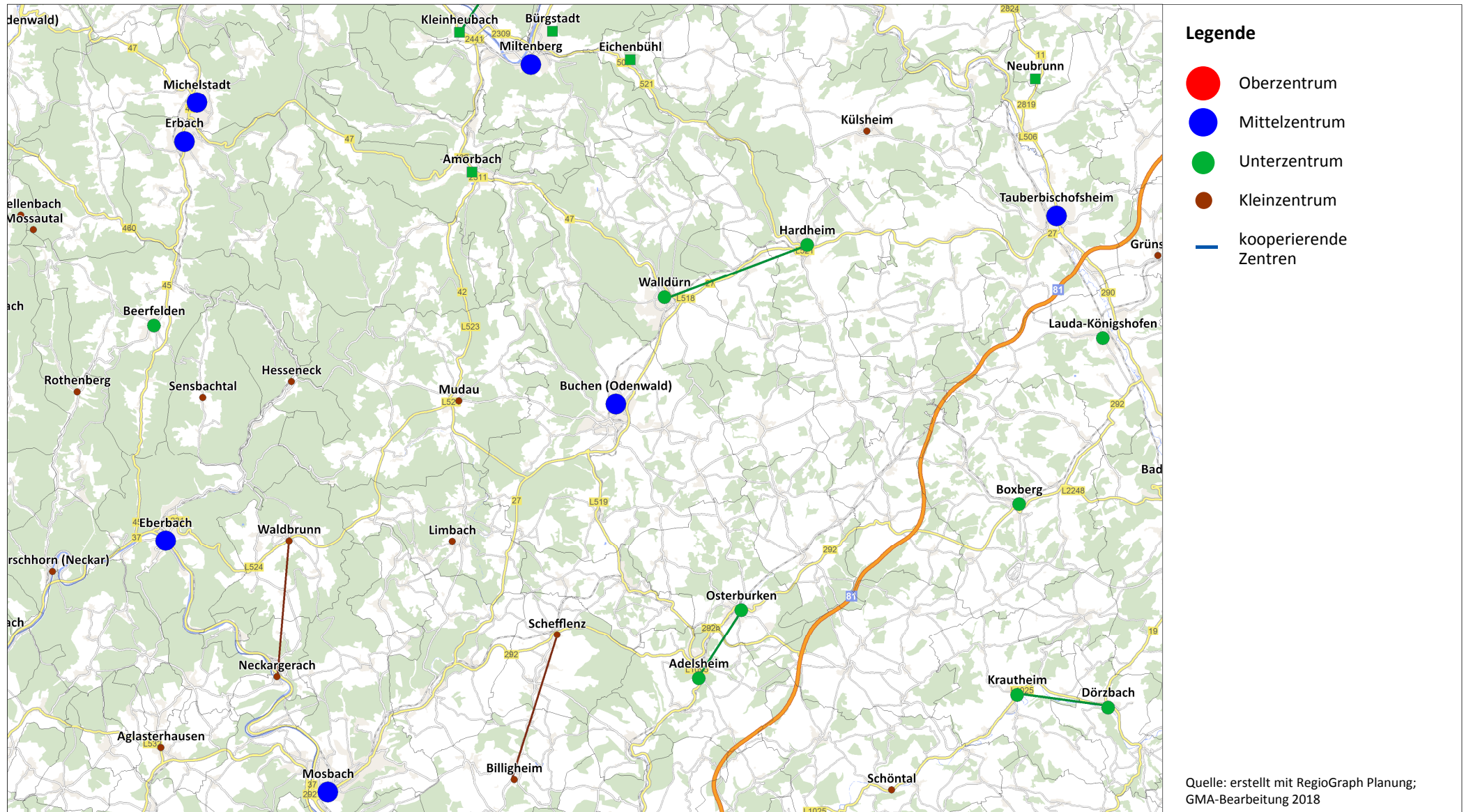
In Buchen leben derzeit **ca. 18.177 Einwohner**⁵, die sich auf insgesamt 14 Stadtteile verteilen. Der Siedlungs- und damit Einwohnerschwerpunkt liegt in der Kernstadt Buchen inkl. der nördlich und östlich mit der Kernstadt zusammengewachsenen Stadtteile Hainstadt und Hettingen mit ihren 13.636 Einwohnern. Die übrigen Stadtteile liegen räumlich z. T. stark abgesetzt vom Siedlungsschwerpunkt Buchens mit rd. 4.541 Einwohnern, weisen nur eine relativ geringe Einwohnerzahl und überwiegend dörfliche Strukturen auf und sind teilweise – je nach Lage – bereits auf andere Wettbewerbsstandorte im Umfeld ausgerichtet. In der letzten Dekade ist eine leicht positive Einwohnerentwicklung (+ 0,4 %) festzustellen.

Der **Einzelhandel** im Mittelzentrum Buchen konzentriert sich überwiegend auf die Kernstadt. Hier sind folgende wesentliche Einkaufslagen zu benennen:

- Die historische **Einkaufsinnenstadt** bildet die zentrale Einzelhandelslage mit einem breiten Branchenmix und überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften. Als Haupteinkaufslage ist v. a. die Marktstraße zu nennen, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Zudem ist auf die angrenzenden Straßen und Bereiche wie bspw. die Hofstraße, Wilhelmstraße und Vorstadtstraße hinzuweisen. Diese Straßen sind überwiegend als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und ebenfalls durch eine Geschäftskonzentration geprägt.

⁵ Quelle: Stadt Buchen, Stand: 31.12.2018.

Karte 1: Lage von Buchen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



- /// Eine weitere Handelslage stellt der **Standort F.-X.-Schmerbeck-Straße** in der Nähe der historischen Innenstadt dar. Hier sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl angesiedelt (Projektstandort). Der Standort befindet sich in integrierter Lage im direkten Umfeld verschiedener Schuleinrichtungen; zudem ist mit dem MuM-Sportfachmarkt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb im näheren Standortumfeld vorhanden.
- /// Das Fachmarktzentrum auf dem **Schifferdecker-Areal** stellt die wesentliche Einkaufslage am nordöstlichen Ortsausgang der Kernstadt Buchens dar. Magnetbetriebe des überörtlich bedeutenden Versorgungsschwerpunktes sind Kaufland sowie der Möbelanbieter Möbel-AS. Das Angebot wird durch einen Bekleidungs- bzw. einen Schuhfachmarkt sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Rofu-Kinderland) ergänzt.
- /// Eine weitere dezentrale Einzelhandelslage stellt der **Interkommunale Gewerbepark Odenwald (IGO)** dar. Der Gewerbepark befindet sich südlich der Kernstadt Buchens zwischen B 27 und Bödighheimer Straße (L 519) und weist keine funktionale Anbindung an die Kern- bzw. Innenstadt Buchens auf. Neben gewerblichen Nutzungen sind auch z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden; darunter OBI, E-Center, Expert Elektrofachmarkt, Fressnapf und Zweirad Dosch.
- /// Am **Ringpark** ist mit dem russischen Lebensmittelmarkt (Extra) am Standort Von-Leiningen-Straße und mehreren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein weiterer Einzelhandelsstandort vorhanden.
- /// Am Standort **Dilläcker** im östlichen Siedlungsbereich von Buchen wurde kürzlich der Neubau des Penny-Lebensmitteldiscounters eröffnet. Dieser sichert im Wesentlichen eine Versorgung für das östliche Buchener Stadtgebiet sowie den östlich angrenzenden Stadtteil Hettingen.
- /// In den **Buchener Stadtteilen** beschränkt sich das Angebot zumeist auf Grundversorgungsstrukturen (Bäckereien, Metzgereien). Teilweise ist aber auf Grund des geringen Bevölkerungspotenzials auch kein Einzelhandel vorhanden.

Auf die konkrete Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich wird an späterer Stelle eingegangen.

2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Buchen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzel-

handelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Zentralitäts- / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

- 3.3.7 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im **Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**⁶ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen:

- „1.7.2.2 Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z. 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.“

Das **Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot** ist wie folgt zu bewerten:

Durch die Ausweisung als Mittelzentrum (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Strukturkarte) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort erfüllt.

⁶ Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien, wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

1. Mikrostandort „F.-X.-Schmerbeck-Straße“

Der **Standort** der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl befindet sich südlich der historischen Innenstadt von Buchen in der F.-X.-Schmerbeck-Straße. Das Umfeld des Standortes ist im Norden geprägt durch das Burghardt Gymnasium, östlich des Standortes schließt sich die Zentrale Gewerbeschule Buchen und direkt südlich die Buchener Werkstätten an. Westlich des Standortes ist darüber hinaus die Schule für Sprachbehinderte bzw. ein Wohnhaus zu finden. Im weiteren Standortumfeld sind westlich des Standortes ebenfalls Wohngebiete zu finden. Die Innenstadt von Buchen befindet sich in ca. 250 m Entfernung nördlich des Standortes und ist über die Karl-Tschamber-Straße und St. Rochus-Straße innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Foto 1: gemeinsamer Standort



Foto 2: Aldi-Standort



Foto 3: Lidl-Standort

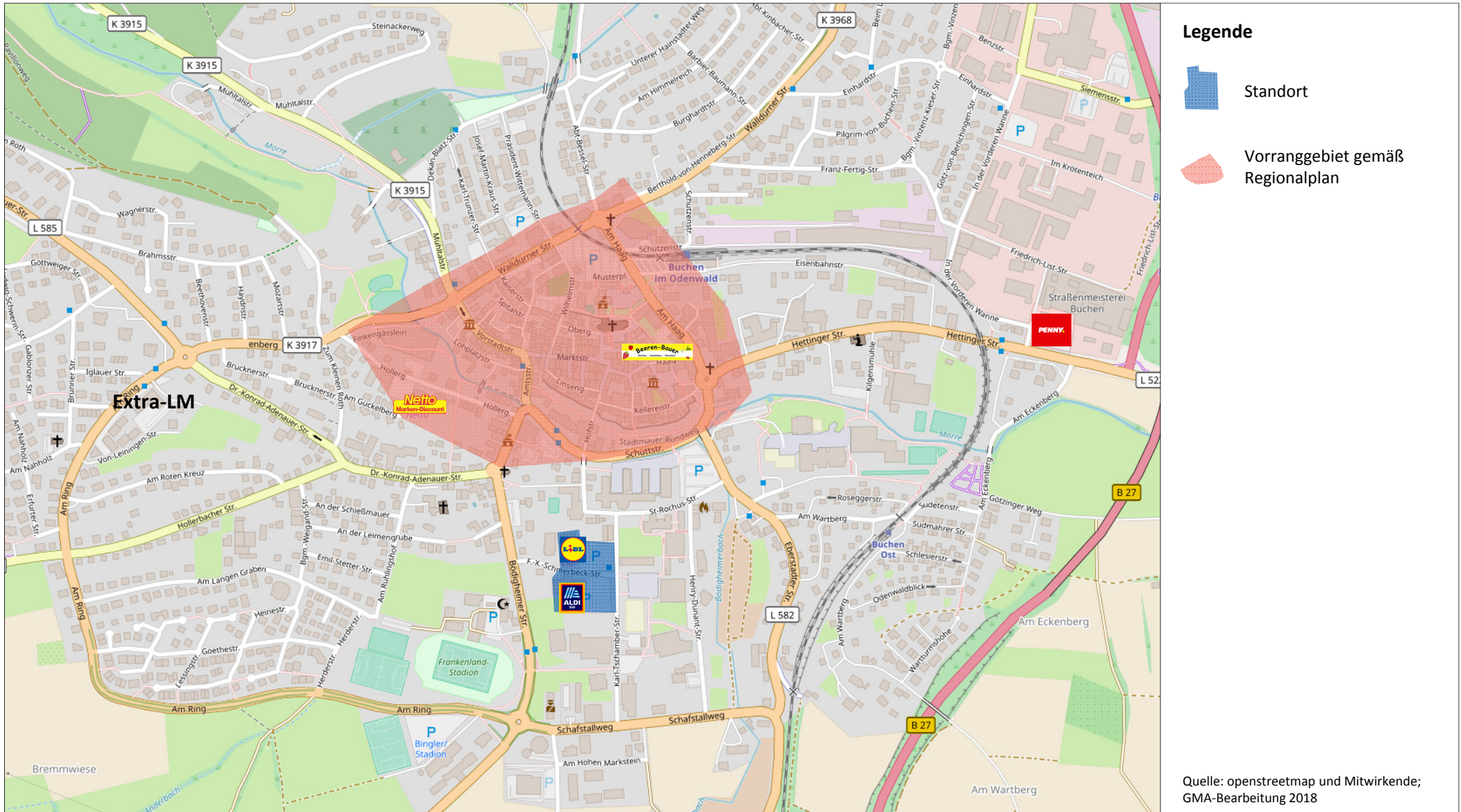


Foto 4: Standortumfeld
(Schulzentrum)



GMA Aufnahmen 2018

Karte 2: Mikrostandort „F.-X.-Schmerbeck-Straße“



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes ist durch die Nähe zur Bödighheimer Straße (L 519) gewährleistet. Die Bödighheimer Straße stellt die Verbindung Buchens zur B 27 sowie zu den südlich gelegenen Stadtteilen sicher. Jedoch ist der Standort aufgrund der vom Hauptverkehrsträger abgesetzten Lage nicht einsehbar, so dass es sich nicht um einen verkehrsexponierten Standort handelt. Dennoch stellt die Anfahrbarkeit des Objektes sich als problemlos dar.

Als **Besonderheit des Standortes** von Lidl und Aldi ist die Nähe zu den zahlreichen im Umfeld des Standortes angesiedelten Schulen anzusehen. So stellen die beiden Lebensmitteldiscounter für die Schüler beliebte Einkaufsmöglichkeiten dar. Zudem sind in den letzten Jahren südlich des Standortes entlang der Karl-Tschamber-Straße weitere Nutzungen (z.B. Polizeirevier, ÜAB) entstanden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch beidseitige Gehwege der umliegenden Straßen gewährleistet, so dass der Standort aus den sich westlich des Standortes befindlichen Wohngebieten Buchens zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen ist. Aber auch die historische Innenstadt von Buchen befindet sich ca. 250 m nördlich des Standortes und ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Damit kann der Standort aufgrund der Nahlage zur Innenstadt sowie durch die zahlreichen Schulen im Standortumfeld und die fußläufige Entfernung der westlich des Planstandortes gelegenen Wohngebiete als integrierter Standort bezeichnet werden.⁷ Ebenfalls muss darauf hingewiesen werden, dass im historischen Stadtkern aufgrund des historischen Stadtgrundrisses und der kleinteiligen Strukturen keine Flächen zur Errichtung von größeren Lebensmittelmärkten zur Verfügung stehen, sodass der Standort von Aldi und Lidl gezielt in räumlicher Nähe zur Altstadt als Nahversorgungsstandort für die Kernstadt realisiert wurde.

Unter **nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** handelt es sich bei dem Gesamtstandort bestehend aus Aldi und Lidl damit um den wichtigsten zentral gelegenen Nahversorgungsstandort innerhalb der Stadt Buchen. Durch die moderne und zukunftsfähige Aufstellung von Aldi und Lidl soll die Nahversorgung im Discountsegment auch langfristig gesichert und der Gesamtstandort insgesamt attraktiviert und gesichert werden.

Unter **regionalplanerischen Gesichtspunkten** ist für die Stadt Buchen als Mittelzentrum ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt. Der Standort liegt dabei außerhalb des Vorranggebietes. Jedoch gilt für Sortimente der Nahversorgung, dass auch Standorte außerhalb der abgegrenzten Vorranggebiete in Betracht kommen, sofern sie ausschließlich der Nahversorgung dienen, städtebaulich integriert sind und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne auslösen.

⁷ vgl. auch GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Buchen 2008

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Standort von Aldi und Lidl um einen ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichteten Standort. Über Sortimente der Nahversorgung hinausgehende Angebote werden am Standort nicht vorgehalten. Auch in Verbindung mit den sonstigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Buchen lässt sich festhalten, dass mit dem Vorhaben von Aldi und Lidl die zentral gelegenen Lebensmitteldiscounter im Mittelzentrum Buchen modern und zukunftsfähig aufgestellt und gesichert werden sollen. Insofern leistet das Vorhaben auch in regionalplanerischer Hinsicht an einem integrierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird unter Ziel 1.7.2.5 das Integrationsgebot weiter ausgestaltet:

Z 1.7.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht.“

Weiter wird unter Ziel 1.7.3.1 ausgeführt, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, eine Ausnahmeregelung besteht:

Z 1.7.3.1 „[...] Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- /// Sowohl bei Aldi als auch bei Lidl handelt es sich um Märkte, welche zentrenrelevanten Sortimente umfassen, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- /// Der Standort der bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl liegt südlich des Stadtkerns von Buchen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Im weiteren Standortumfeld ist ein MuM-Sportfachmarkt angesiedelt. Auch die Wohngebiete Buchens, welche sich westlich des Standortes befinden, sind fußläufig zu erreichen. Des Weiteren ist auf die spezifischen Standortrahmenbedingungen in Buchen hinzuweisen. So befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen (Burghardt Gymnasium, Zentralgewerbeschule Buchen, ÜAB). Zudem ist der Standort durch die weitere Bebauung der sich südlich anschließenden Flächen entlang der Karl-Tschamber-Straße als integrierter Nahversorgungsstandort anzusehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Gesamtstandort um den am zentralsten gelegenen Nahversorgungsstandort innerhalb des Mittelzentrums Buchen, welcher durch die Neuaufstellung von Aldi und Lidl gesichert und gestärkt werden soll. **Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.** Eine Prüfung der im o. g. Ziel skizzierten Voraussetzungen wird in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommen.

IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

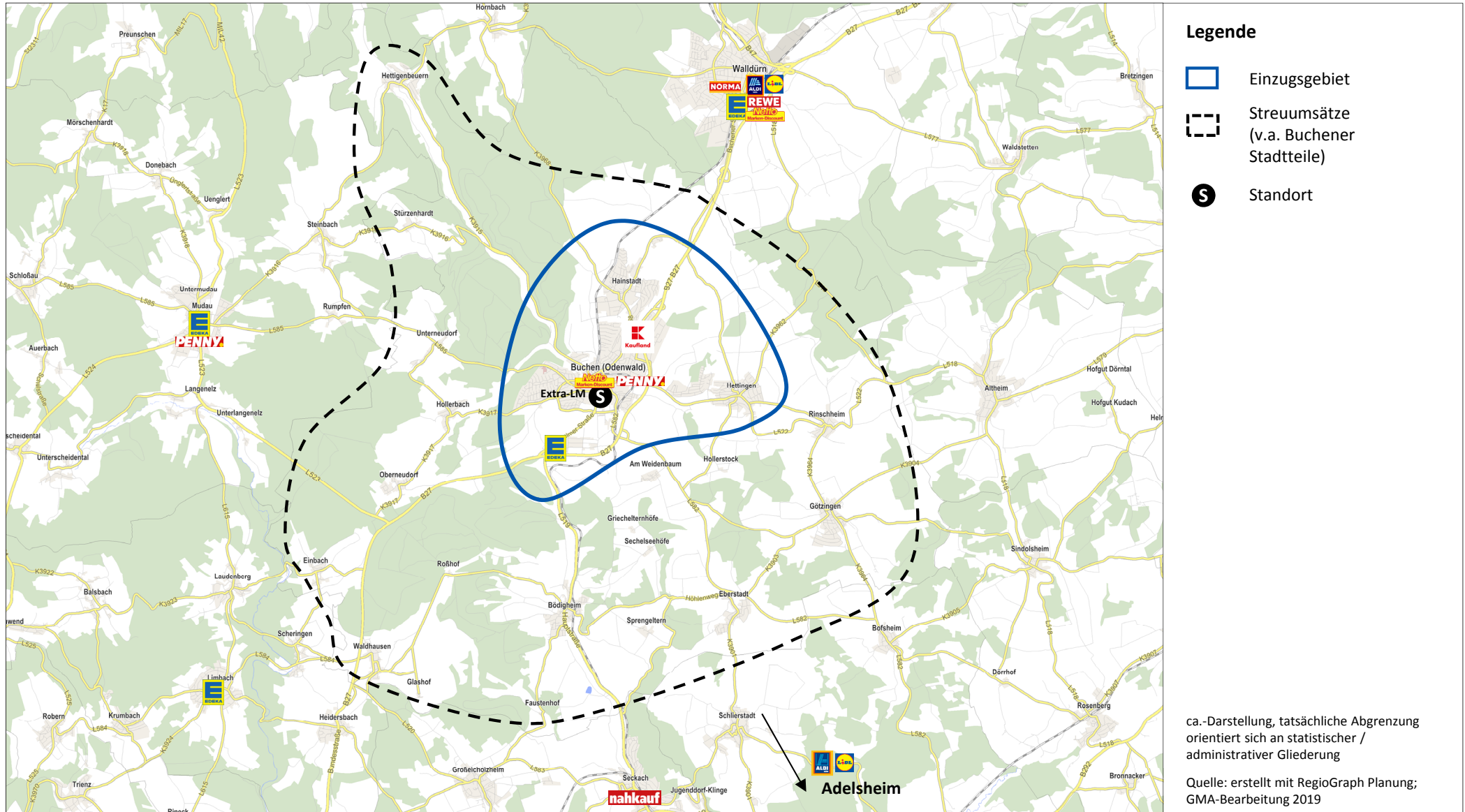
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Gesamtvorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Gesamtstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Kopplungseffekte zwischen den benachbarten Nutzungen
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Buchen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Buchen und der Region.

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Kernstadt Buchen inkl. der mit der Kernstadt zusammengewachsenen Stadtteile Hainstadt und Hettlingen) mit insgesamt 13.636 Einwohnern.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist dabei wie folgt zu begründen:

- /// Das Kerneinzugsgebiet beschränkt sich auf die Kernstadt Buchen (inkl. Hainstadt und Hettlingen) selbst. Durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland in Verbindung mit den topografischen Bedingungen im Untersuchungsraum bildet der Standort kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet aus.
- /// Der Gesamtstandort aus Aldi und Lidl übernimmt dabei insbesondere für die Buchener Kernstadt eine hervorgehobene Nahversorgungsbedeutung, die aus der räumlichen Nähe resultiert. Auch um diese Nahversorgungsfunktion i. S. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar abschätzen zu können, wird das regelmäßige Einzugsgebiet auf die Buchener Kernstadt begrenzt. Darüber hinaus wird ein Teil der Umsätze aus den räumlich von der Kernstadt abgesetzten Buchener Stadtteilen stammen, für die der Standort ebenfalls eine Versorgungsfunktion übernimmt, jedoch die Kundenbindung an den Standort aufgrund der von der Kernstadt jeweils deutlich abgesetzten Lage der Standorte deutlich geringer ausfällt. Die Kundenzuflüsse aus den Stadtteilen werden zusammen mit den Effekten durch die Nähe zum Schulzentrum und durch Arbeitsplatzverflechtungen als Streuumsätze abgebildet.
- /// In Richtung Osten folgt der Standort Walldürn mit den dortigen Aldi- / Lidl-Filialen. In Richtung Süden folgen in Osterburken (Edeka, Penny, Netto) bzw. Adelsheim (Rewe, Aldi, Lidl) weitere starke Wettbewerbsstandorte. In Richtung Westen ist in Mudau der nächste Wettbewerbsstandort (Edeka, Penny) vorhanden, in Richtung Norden unterbindet die fehlende verkehrliche Anbindung in Richtung Amorbach die Ausbildung eines regelmäßigen Einzugsgebietes.
- /// Ebenfalls berücksichtigt wurden bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes die Kopplungs- und Agglomerationseffekte des Gesamtstandortes. So ist insbesondere infolge des Vorliegens eines Kopplungsstandortes im direkten Standort davon auszugehen, dass diese Effekte i. S. eines One-Stop-Shopping durch die Kunden genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Kerneinzugsgebiet des Standortes auf die Stadt Buchen und insbesondere die Buchener Kernstadt beschränkt. Ein darüber hinausgehendes regionales Einzugsgebiet wird durch den Gesamtstandort nicht erschlossen, was die Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung unterstreicht.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.570.⁸

Bezogen auf das Sortiment Lebensmittel betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

ca. 2.035 €⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Buchen mit 97,9 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Im Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel somit auf 27,2 Mio. €.

3. Umsatzprognose für die beiden Lebensmitteldiscounter und den Gesamtstandort

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁰ Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

3.1 Umsatzprognose Aldi und Lidl

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.300 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:¹²

Tabelle 2: Umsatzprognose (Aldi mit 1.300 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Einzugsgebiet	27,2	17	4,6	1,1 – 1,2	5,7 – 5,8	73
Streuumsätze (insb. aus Buchener Stadtteilen)			1,8	0,4 – 0,5	2,2 – 2,3	27
Insgesamt			6,4	1,6	8,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 8,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,4 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Für den Lidl-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² VK ist von folgender Umsatzleistung auszugehen:

Tabelle 3: Umsatzprognose (Lidl mit 1.300 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Einzugsgebiet	27,2	15	4,1	1,0 – 1,1	5,1 – 5,2	73
Streuumsätze (insb. aus Buchener Stadtteilen)			1,5	0,3 – 0,4	1,8 – 1,9	27
Insgesamt			5,6	1,4	7,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lidl ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Lidl wird auf einer Verkaufsfläche von 1.300 m² eine Umsatzleistung von rd. 7,0 Mio. € generieren, davon entfallen rd. 5,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Flächenleistungen liegen mit ca. 6.200 € / m² VK (Aldi) bzw. 5.400 € / m² VK (Lidl) unter Berücksichtigung der großzügigen Verkaufsfläche auf einem durchschnittlichen Niveau. So sind bei einer Bewertung der am Standort erzielbaren Umsatzleistungen zum einen die spezifischen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, zum anderen handelt es sich bei den am Standort geplanten Lebensmitteldiscountern um Märkte, die hinsichtlich der Verkaufsflächen deutlich über den durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen von Lebensmitteldiscountern (derzeit rd. 779 m²)¹³ operieren. Dies ist auch bei einer möglichen Heranziehung von durch-

¹² Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

¹³ vgl. auch Kapitel I., 3.

schnittlich kursierenden Flächenleistungen von Lebensmitteldiscountern entsprechend zu berücksichtigen, da sich diese auf deutlich kleinere Flächen beziehen.

3.2 Gesamtstandort

Bei der Realisierung von Lebensmitteldiscountern neueren Typs steht v.a. die Schaffung eines großzügigeren Marktes im Vordergrund, ohne dabei die Sortimentsbreite und -tiefe nennenswert zu verändern. So ist bei größeren Verkaufsfläche nach allen bisherigen Erfahrungen i. d. R. nicht mit einem proportionalen Umsatzzuwachs im Vergleich zu kleineren Lebensmitteldiscountern zu rechnen.¹⁴ Es wird somit ein worst case-Ansatz verfolgt.

In Bezug auf den **Gesamtstandort** ist von folgenden Umsätzen bzw. Umsatzherkünften auszugehen:

Tabelle 4: Umsätze des Gesamtstandortes

	Aldi	Lidl	insgesamt	Umsatzherkunft in %
	in Mio. €			
Einzugsgebiet	5,7 – 5,8	5,1 – 5,2	10,9	72 – 73
Streuumsätze	2,2 – 2,3	1,8 – 1,9	4,1	27 – 28
Gesamt	8,0	7,0	15,0	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass der weit überwiegende Teil der Kunden des Gesamtstandortes mit ca. 72 – 73 % aus der Buchener Kernstadt selbst stammen wird. Durch Streukunden (vorwiegend Kunden aus den Buchener Stadtteilen und Schüler) wird ein Umsatzanteil von ca. 27 – 28 % am Gesamtumsatz generiert. Insofern übernimmt der Standort vorwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung in der Kernstadt von Buchen und erweitert ebenfalls die Einwohner in den Stadtteilen.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Zentralitätsgebot / Konzentrationsgebot zu beachten (vgl. Kapitel II.). Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

¹⁴ Der in der Praxis häufig Verwendung findende Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen zur Bewertung eines Vorhabens ist i. d. R. nicht zielführend. So können diese durchschnittlichen Flächenleistungen nicht an jedem Standort gleichermaßen angesetzt werden. Vielmehr bedarf es immer der Erstellung einer standortspezifischen Umsatzprognose, bei der – je nach Standort – mit einer Streuung der Umsatzleistung zu rechnen ist. Dies gilt umso mehr bei einem Lebensmitteldiscountkonzept mit großzügigen Verkaufsflächen bei gleichem Warensortiment. Dieser Trend ist bei nahezu allen Discountern zu beobachten. Die Umsatzprognose für die modernisierten Standorte in Buchen wurde auf Basis der Standortrahmenbedingungen und Wettbewerbssituation vor Ort ermittelt. Entsprechend wurde gemäß den rechtlichen Anforderungen eine standortbezogene Umsatzleistung ermittelt.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP Baden-Württemberg Kapitel 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumstrukturkarte) werden neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche festgelegt.

Da das Vorhaben als Nahversorgungsvorhaben einzuordnen ist, umfasst der Verflechtungsbereich ausschließlich die Kernstadt von Buchen. Dieser ist für die Bewertung des Vorhabens heranzuziehen.¹⁵

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmitteldiscounter am Standort F.-X.-Schmerbeck-Straße erstreckt sich auch unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte des Gesamtstandortes nahezu ausschließlich auf die Kernstadt Buchen (inkl. Hainstadt und Hettingen). Daneben ist von Kundenbindungen aus den Buchener Stadtteilen sowie durch die Nähe zum Schulzentrum und durch Berufspendler mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
- Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Gesamtvorhabens lässt sich festhalten, dass aus der Kernstadt Buchen selbst rd. 72 – 73 % der am Standort zu erwartenden Umsätze stammen werden.
- Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Kernstadt Buchen) nicht überschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

¹⁵ Vgl. auch Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.2.3 (Kongruenzgebot).

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Gesamtvorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Hierfür ist zunächst die Wettbewerbssituation in Buchen darzustellen und zu bewerten.

1. Angebotssituation in Buchen

In Buchen sind insgesamt 41 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von rd. 13.800 m² und einer Umsatzleistung von rd. 52 – 53 Mio. € angesiedelt (inkl. der bestehenden Aldi- und Lidl-Märkte). Im Detail sind diese Wettbewerbsstrukturen wie folgt zu beschreiben:

Kaufland, Daimlerstraße, ca. 4.200 m² VK



Lage im Einkaufszentrum Schifferdecker am nordöstlichen Stadtrand von Buchen. Im Standortumfeld weitere Einzelhandelsgeschäfte wie z. B. Möbel AS, Deichmann, Rofu-Kinderland u. a., gute verkehrliche Erreichbarkeit, ausreichende Stellplatzanzahl, stark frequentierter Einzelhandelsstandort.

E-Center, Carl-Benz-Straße, ca. 3.500 m² VK



Lage im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald (IGO), dezentraler Einzelhandelsstandort mit den großflächigen Anbietern OBI, E-Center, Expert Elektrofachmarkt sowie weiteren Einzelhandelsgeschäften aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich, überwiegend autokundenorientierte Lage, Verbundeffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben, ausreichende Stellplatzanzahl.

Penny, In den Dilläckern, ca. 920 m² VK



Moderner und neu errichteter Penny-Lebensmitteldiscounter in verkehrsexponierter Standortlage zur Sicherung der Nahversorgung für den östlichen Kernstadtbereich und den Stadtteil Hettingen.

Netto, Hollergasse, ca. 600 m² VK



Nahversorgungsmarkt in integrierter Standortlage, ausreichende Stellplatzsituation, nur eingeschränkte Erreichbarkeit aufgrund der beengten Zufahrtsbedingungen, Im Standortumfeld überwiegend Wohnbebauung und Allhopp-Spielplatz.

Extra (russischer Lebensmittelmarkt), Von-Leiningen-Straße, ca. 600 m² VK


Am Standort Ringpark im ehemaligen Edeka-Markt, im Standortverbund mit Bäckerei und weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Lebensmittelmarkt mit starker Ausrichtung auf russische Produkte und Lebensmittel, ausreichende Anzahl an Parkplätzen.

GMA-Aufnahmen 2018

Neben den genannten Betrieben sowie den beiden Lebensmittelmärkten Aldi und Lidl sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Beeren Bauer Naturkost), mehrere Getränkeanbieter (z.B. Herm Getränkewelt), zahlreiche Bäckereien sowie mehrere Metzgereien vorhanden.

In den **Buchener Stadtteilen** beschränkt sich das Lebensmittelangebot auf kleinflächige Lebensmittelanbieter sowie auf Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), welche z. T. ein eingeschränktes Lebensmittelangebot führen. Moderne Lebensmittelmärkte sind in den Buchener Stadtteilen derzeit nicht vorhanden.

2. Angebotssituation im Untersuchungsraum

Außerhalb der Stadt Buchen sind im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere die umliegenden Einzelhandelsstandorte Walldürn im Nordosten, Mudau im Nordwesten und Adelsheim sowie Osterburken im Süden bzw. Südosten von Belang.

In **Walldürn** befinden sich mit den beiden Lebensmittelvollsortimentern Rewe und Edeka sowie den Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi, Netto und Norma leistungsstarke Wettbewerbsstrukturen. Als wettbewerbsrelevante Planung ist hierbei auf die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes in das Gewerbe- und Sondergebiet „Im Spangel“ hinzuweisen. Auch in Walldürn sollen die dortigen Lebensmitteldiscounter weiter modernisiert und in diesem Zuge erweitert werden. Aktuell läuft hierzu das Bebauungsplanverfahren „Röte“.

Im nordwestlich von Buchen gelegenen **Mudau** wird die Angebotssituation durch einen Edeka- und einen Penny-Markt gesichert. Hier wird aktuell eine Verlagerung von Penny diskutiert. Als Standort ist hier aktuell die ehemalige Straßenmeisterei in der Diskussion.

Im in südlicher Richtung gelegenen Unterzentrum **Adelsheim** ist mit den Anbietern Rewe, Aldi und Lidl ebenfalls auf leistungsstarke Nahversorgungsstrukturen hinzuweisen.

Darüber hinaus befinden sich im benachbarten Unterzentrum **Osterburken** ebenfalls mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter (Edeka, Netto, Penny).

Auch in **Seckach** ist ein kleiner Lebensmittelmarkt vorhanden, der aktuell umgebaut wird. Dort soll ein nahkauf-Markt eröffnet und der langjährig am Standort vorhandene Edeka-Markt ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund der räumlich teilweise deutlich von der Kernstadt abgesetzten Lage der Stadtteile von Buchen tendieren diese in Teilen ebenfalls an die Wettbewerbsstandorte im Umland, was bei der Untersuchung berücksichtigt wurde.

3. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

4. Umsatzumlenkungen des Gesamtvorhabens

Für die Bewertung der Modernisierung des Standortes „F.-X.-Schmerbeck-Straße“ in Buchen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Bei der Bewertung der durch die Planungen zu erwartenden Umsatzumlenkungen wird das **Gesamtvorhaben** von Aldi und Lidl insgesamt betrachtet. So können die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtstandortes ermittelt und raumordnerisch in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot eingeordnet werden.
- /// Aldi wird auf einer Verkaufsfläche von 1.300 m² eine Umsatzleistung von rd. 8,0 Mio. € erzielen, davon rd. 6,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 1,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Lidl wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. **Insgesamt** beläuft sich die Gesamtumsatzleistung am Standort demnach auf 15,0 Mio. €, davon rd. 12,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 3,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- / Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die beiden Lebensmittelmärkte bereits seit Jahren am Standort ansässig sind. Für Aldi ist aktuell von einer Umsatzleistung von rd. 7,2 Mio. € auszugehen. Davon entfallen rd. 5,7 – 5,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,4 – 1,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Lidl erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 6,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,0 – 5,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,2 – 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. **Insgesamt** sind aktuell bereits rd. 13,5 Mio. € am Standort gebunden, davon rd. 10,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 2,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Buchen generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- / Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des modernisierten **Gesamtstandortes** erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtvorhaben bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet. Jedoch sind für die tatsächliche Bewertung der durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen die bereits bestehenden Märkte zu berücksichtigen, d. h. die Bestandsumsätze werden bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Gesamtvorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzumlenkungen des Gesamtvorhabens

		in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung der bestehenden Märkte	10,8
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in Buchen	1,1
	▪ Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,1
	▪ Umsatz Gesamtvorhaben im Lebensmittelbereich	12,0
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung der bestehenden Märkte	2,7
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,3
	▪ Umsatz Gesamtvorhaben im Nichtlebensmittelbereich	3,0
	▪ Umsatz Gesamtvorhaben insgesamt	15,0

GMA-Berechnungen 2019

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch das Gesamtvorhaben zu erwarten:

/// In der **Stadt Buchen** selbst wären die höchsten Umsatzzumverteilungseffekte zu erwarten. So wäre gegenüber den Einzelhandelsbetrieben im Lebensmittelbereich mit Umsatzzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 2 – 3 % zu rechnen. Diese würden sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen und an Einzelstandorten nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen führen. Insofern wäre auch bei einer Erweiterung der beiden größten Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in der Stadt Buchen selbst nicht mit versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. von Bestandsschließungen zu rechnen. Gegenüber den sonstigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels und Spezialbetrieben würden nur sehr geringe Umsatzzumverteilungseffekte (max. 1 – 2 %) zu erwarten sein, welche keine städtebaulichen Folgewirkungen nach sich ziehen würden.

Auch gegenüber integrierten Standortlagen und hier gegenüber der Altstadt von Buchen würden nur geringfügige Umsatzzumverteilungseffekte (max. 1 – 2 %) ausgelöst. Zum einen sind die dortigen Betriebe entweder im Lebensmittelhandwerk zu finden und konkurrieren damit nur bedingt mit dem Vorhaben, zum anderen decken sie wie der Anbieter Beeren Bauer ein spezialisiertes Sortiment im Biowarenbereich ab, so dass auch hier nur sehr geringe Überschneidungen mit dem Angebot der beiden Lebensmitteldiscounter bestehen. Insgesamt sind somit auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich von Buchen keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Ggü. dem Netto-Lebensmitteldiscounter innerhalb des Vorranggebiets gem. Regionalplan bewegen sich die Umsatzzumverteilungseffekte ebenfalls auf einem geringen Niveau von max. 2 %, sodass auch hier ausschließlich wettbewerbliche Effekte zu erwarten sind.

/// **Außerhalb von Buchen** bewegen sich die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen und mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbaren Niveau. Schädliche Umsatzzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes sind demnach auszuschließen.

/// Mit Bezug auf die **Nonfoodwaren** beträgt der durch das Vorhaben zu erwartende Zusatzumsatz rd. 0,3 Mio. €. Die daraus resultierenden Umsatzzumverteilungseffekte werden sich zum einen gegenüber den örtlichen Lebensmittelmärkten, aber ebenfalls punktuell gegenüber dem sonstigen Einzelhandel bemerkbar machen. Dabei verteilen sich die Effekte auf zahlreiche Branchen, so dass diese in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen würden und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht nachzuweisen sind. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

5. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.4) aufgegriffen:

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“

In Bezug auf die Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe wird ergänzend folgendes festgelegt:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, **sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.**“

6. Bewertung des Beeinträchtungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei einer Bewertung des Gesamtvorhabens nicht zu erwarten. Gegenüber zentralen Versorgungsbereichen werden sich die Umsatzumverteilungseffekte sowohl in Buchen als auch an sonstigen Standorten durchweg auf einem Niveau von max. 1 – 2 % bewegen, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- /// Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden sich die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 2 – 3 % auf eine Vielzahl an Wettbewerbern verteilen. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Standorte sind diese als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland auslösen würden.
- /// Die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Gesamtvorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Gesamtvorhaben eingehalten. Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen							
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl von jeweils 900 m² auf jeweils 1.300 m² ▪ Standortlage am zentralsten in der Kernstadt gelegenen Nahversorgungsstandort rd. 250 m südlich der historischen Altstadt. Das Standortumfeld ist i.W. durch mehrere Schulen sowie i.R. Westen durch Wohnlagen geprägt. Es handelt sich um eine integrierte Standortlage. 						
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung des Gesamtvorhabens ▪ Städtebauliche Auswirkungsanalyse nach LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar für das Gesamtvorhaben Aldi / Lidl 						
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen der Festsetzungen eines bestehenden Sondergebietes (SO) vorgesehen 						
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Buchen mit ca. 18.177 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: historische Altstadt mit kleinteiligen Einzelhandelsbesatz; Schifferdecker-Einkaufszentrum mit Kaufland, Möbel-As und weiteren Fachmärkten; Standort IGO mit Obi, E-Center und Expert-Elektrofachmarkt; mehrere weitere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet; Stadtteile nur mit rudimentärem Einzelhandelsbesatz. 						
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Kernstadt Buchen selbst inkl. Hainstadt und Hettingen mit 13.636 Einwohnern ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 27,2 Mio. € 						
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter Aldi mit 1.300 m² VK: ca. 8,0 Mio. €, davon ca. 6,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich ▪ Lebensmitteldiscounter Lidl mit 1.300 m² VK: ca. 7,0 Mio. €, davon ca. 5,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich ▪ Gesamtvorhaben: 16,0 Mio. €, davon 12,0 Mio. € Food und 3,0 Mio. € Nonfood 						
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; text-align: right;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Buchen</td> <td style="text-align: right;">2 – 3</td> </tr> <tr> <td>sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>		Umsatzumverteilungseffekte in %	Buchen	2 – 3	sonstige Standorte	nicht nachweisbar
	Umsatzumverteilungseffekte in %						
Buchen	2 – 3						
sonstige Standorte	nicht nachweisbar						

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Zentralitäts- / Konzentrationsgebot	<p>Das Zentralitäts- / Konzentrationsgebot wird am Standort erfüllt.</p> <p>Durch die Ausweisung als Mittelzentrum (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Strukturkarte) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt. Wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar werden durch das Gesamtvorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.</p> <p>Sowohl bei Aldi als auch bei Lidl handelt es sich um Märkte, welche zentrenrelevanten Sortimente umfassen, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht.</p> <p>Der Standort der bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl liegt südlich des Stadtkerns von Buchen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Im weiteren Standortumfeld ist ein MuM-Sportfachmarkt angesiedelt. Auch die Wohngebiete Buchens, welche sich westlich des Standortes befinden, sind fußläufig zu erreichen. Des Weiteren ist auf die spezifischen Standortrahmenbedingungen in Buchen hinzuweisen. So befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen (Burghardt Gymnasium, Zentralgewerbeschule Buchen, ÜAB). Zudem ist der Standort durch die weitere Bebauung der sich südlich anschließenden Flächen entlang der Karl-Tschamber-Straße als integrierter Nahversorgungsstandort anzusehen.</p> <p>Es handelt sich bei dem Gesamtstandort um den am zentralsten gelegenen Nahversorgungsstandort innerhalb des Mittelzentrums Buchen, welcher durch die Neuaufstellung von Aldi und Lidl gesichert und gestärkt werden soll.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p> <p>Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmitteldiscounter am Standort F.-X.-Schmerbeck-Straße erstreckt sich auch unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte des Gesamtstandortes nahezu ausschließlich auf die Kernstadt Buchen (inkl. Hainstadt und Hettingen). Daneben ist von Kundenbindungen aus den Buchener Stadtteilen sowie durch die Nähe zum Schulzentrum und durch Berufspendler mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Gesamtvorhabens lässt sich festhalten, dass aus der Kernstadt Buchen selbst rd. 72 – 73 % der am Standort zu erwartenden Umsätze stammen werden.</p> <p>Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Kernstadt Buchen) nicht überschritten.</p>

Beeinträchtigungsverbot	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p> <p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei einer Bewertung des Gesamtvorhabens nicht zu erwarten. Gegenüber zentralen Versorgungsbereichen werden sich die Umsatzumverteilungseffekte sowohl in Buchen als auch an sonstigen Standorten durchweg auf einem Niveau von max. 1 – 2 % bewegen, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden sich die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 2 – 3 % auf eine Vielzahl an Wettbewerbern verteilen. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Standorte sind diese als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland auslösen würden.</p> <p>Die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.</p> <p>Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Gesamtvorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Gesamtvorhaben eingehalten. Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.</p>
--------------------------------	--

GMA-Zusammenstellung 2019

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Buchen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2: Mikrostandort „F.-X.-Schmerbeck-Straße“	14
Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	19
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2: Umsatzprognose (Aldi mit 1.300 m ² VK)	22
Tabelle 3: Umsatzprognose (Lidl mit 1.300 m ² VK)	22
Tabelle 4: Umsätze des Gesamtstandortes	23
Tabelle 5: Umsatzzumlenkungen des Gesamtvorhabens	28
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017	6
Fotoverzeichnis	
Foto 1: gemeinsamer Standort	13
Foto 2: Aldi-Standort	13
Foto 3: Lidl-Standort	13
Foto 4: Standortumfeld (Schulzentrum)	13